

LEIDRAAD

voor Bewonerscommissies



JANUARI 2023

(herziene versie van december 2010)



VOORWOORD

Maasdelta, de lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies werken samen voor het ontwikkelen van goed beleid en beheer van woningen, wooncomplexen en de leefomgeving. Hierbij zorgen we gezamenlijk voor de belangenbehartiging van huurders. En we hebben daar al veel mee bereikt.

Maasdelta kent verschillende niveaus van belangenbehartiging:

- Individueel niveau: een huurder komt op voor zijn belang
- Collectief (complex/buurt) niveau: een Bewonerscommissie komt op voor de specifieke belangen van de huurders in een complex of buurt
- Overkoepelend niveau: de lokale Huurdersorganisatie behartigt de collectieve belangen van huurders binnen een gemeente. Deze belangen kunnen gemeente overstijgend zijn, bijvoorbeeld de huurverhoging.

Bewonerscommissies hebben ook een belangrijke rol als het gaat om het betrekken van bewoners bij het wel en wee van het wooncomplex waarin ze wonen. Bij Maasdelta is een groot aantal bewonerscommissies actief.

Graag wil Maasdelta de huurdersorganisaties en bewonerscommissies zo goed mogelijk ondersteuning bieden, zodat ze goed kunnen functioneren. Vanuit de wetgeving is al veel geregeld over rechten en plichten van huurders(organisaties), bewonerscommissies en verhuurders. De relevante wetten zijn de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Wohv, verder in dit document Overlegwet) en de Woningwet.

In de 'Leidraad voor Huurdersorganisaties' zetten we de rechten, taken en bevoegdheden van huurdersorganisaties op een rij. Aanvullend hebben we gezamenlijk spelregels afgesproken over meer praktische zaken voor de onderlinge samenwerking. Zodat over en weer bekend is wat we van elkaar kunnen verwachten.

In deze 'Leidraad voor Bewonerscommissies' zetten we de rechten, taken en bevoegdheden van bewonerscommissies op een rij.

Maasdelta Groep

Stichting Huurdersraad Spijkenisse (SHS)
Huurdersvereniging de Koepel (Hellevoetsluis)
Vereniging Bewoners Belangen Maassluis (VBBM)

Januari 2023

INHOUDSOPGAVE

1	Bewonersparticipatie	4
1.1	<i>Wat is bewonersparticipatie?</i>	4
1.2	<i>Waarom bewonersparticipatie?</i>	4
1.3	<i>Bewonersparticipatie bij Maasdelta</i>	4
2	Organisatie van een bewonerscommissie	5
2.1	<i>Waarom moet een bewonerscommissie voldoen?</i>	5
2.2	<i>Aantal leden en afvaardiging</i>	5
2.3	<i>Werving van leden voor de bewonerscommissie</i>	5
2.4	<i>Functieverdeling bewonerscommissie</i>	6
2.5	<i>Vertegenwoordiging bewonerscommissies in de lokale huurdersorganisatie</i>	6
3	Overleg met de Maasdelta Groep	7
3.1	<i>Hoe vaak overleg?</i>	7
3.2	<i>Contact en terugkoppeling</i>	7
3.3	<i>Hoe wordt de agenda opgesteld?</i>	7
3.4	<i>Wie zijn er zoal aanwezig op de vergadering?</i>	7
3.5	<i>Welke onderwerpen?</i>	8
3.6	<i>Notulen en actiepunten</i>	8
3.7	<i>Communicatie</i>	8
3.8	<i>Rol van bewonerscommissies in ‘gemengde’ complexen met VvE</i>	8
3.9	<i>Rechten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies</i>	9
4	Faciliteiten voor bewonerscommissies	11
4.1	<i>Waar vergaderen?</i>	11
4.2	<i>Digitale verzending</i>	11
4.3	<i>Financiële regeling – budget bewonerscommissie</i>	11
4.4	<i>Vergoedingen Leefbaarheidsactiviteiten</i>	11
5	Klachten- en geschillenregeling	12
	Bijlage 1: Rechten en plichten uit de Overlegwet	13
	Bijlage 2: Onderwerpen voor informatie, overleg, advies en instemming	15
	Bijlage 3: Leidraad vergoedingen Bewonerscommissies	17
	Bijlage 4: Aanvraagformulier voor bijdrage uit Leefbaarheidsbudget Maasdelta	18
	Bijlage 5: Beslisboom Leefbaarheid (versie 1-1-2022)	20

1 Bewonersparticipatie



1.1 Wat is bewonersparticipatie?

Bewonersparticipatie is het betrekken van huurders en bewoners bij besluiten die door een corporatie over hun woning en woonomgeving worden genomen.

Bewoners hebben als eerste een belang bij de beslissingen die genomen worden, ze zijn immers partij. Door bewonersparticipatie kunnen bewoners hun eigen belangen zo goed mogelijk behartigen. Dit werkt echter pas goed als er bij de bewoners bereidheid is om zich in te zetten en dat de corporatie serieus naar hen luistert en naar handelt. Dan pas is er sprake van echte inspraak.

1.2 Waarom bewonersparticipatie?

Wil het werk van huurdersorganisaties en bewonerscommissies zin hebben, dan is het belangrijk dat hun werkzaamheden onderdeel uitmaken van de werk- en besluitvormingsprocedures van Maasdelta. Het gaat immers niet alleen om het soepel houden van overleg in een goede sfeer, maar ook dat gemaakte afspraken worden nagekomen. Verder is het belangrijk dat er bekendheid wordt gegeven aan de resultaten die zijn behaald.

Bovendien is wettelijk bepaald dat bewonersparticipatie verplicht is. In de Woningwet en de Overlegwet is vastgelegd dat woningcorporaties huurders – via bewonersparticipatie – betrekken bij onderwerpen die voor hen van wezenlijk belang zijn.

1.3 Bewonersparticipatie bij Maasdelta

Maasdelta overlegt met bewonerscommissies over het beheer van het complex, gebied of belang dat ze vertegenwoordigen. En over de overkoepelende onderwerpen voor wijzigingen in beleid en beheer overlegt ze met de lokale huurdersorganisaties:

- Huurdersvereniging de Koepel (Hellevoetsluis)
- Stichting Huurdersraad Spijkenisse (SHS)
- Vereniging Bewoners Belangen Maassluis (VBBM)

Maasdelta en de huurdersorganisaties bevorderen gezamenlijk de opbouw en eventueel de totstandkoming van bewonerscommissies op complexniveau.

▪ *Verskil met een activiteitencommissie*

Naast een bewonerscommissie is er soms een activiteitencommissie in een complex. Deze commissie organiseert of coördineert allerlei activiteiten voor de bewoners van een complex. Zo'n activiteitencommissie behartigt dus niet de belangen van de bewoners van een complex bij Maasdelta, zoals een bewonerscommissie dat doet.

▪ *Contactpersonen*

In sommige complexen is slechts (nog) één persoon actief voor het beheer van het complex en lukt het ook niet om nieuwe leden te werven. Dan is er geen sprake van een bewonerscommissie. De contactpersoon probeert zo volwaardig mogelijk als bewonerscommissie te fungeren en dat geldt ook voor het contact van Maasdelta en de huurdersorganisatie met de contactpersoon.

2 Organisatie van een bewonerscommissie



2.1 Waaraan moet een bewonerscommissie voldoen?

De Woningwet geeft aan dat een bewonerscommissie als belangrijke plicht heeft: representatie. Een bewonerscommissie moet aannemelijk kunnen maken dat ze het overleg met Maasdelta voert namens de bewoners van 'haar' complex. De bewonerscommissies onderhouden het contact met de achterban en informeren hen regelmatig.

De volgende voorwaarden zijn daarom van belang:

- de leden worden gekozen uit of aangewezen door de huurders* van het complex;
- de bewonerscommissie stelt alle huurders van de wooncomplexen, voor wie ze de belangen behartigt, in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten;
- de huurders worden zoveel mogelijk betrokken bij de standpuntbepaling en de besluitvorming van de bewonerscommissie;
- alle huurders die door de bewonerscommissie worden vertegenwoordigd, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de activiteiten van de bewonerscommissie en van de standpunten die de commissie heeft ingenomen in het overleg met Maasdelta;
- de huurders worden op de hoogte gehouden van datgene wat wel en wat niet bereikt is.
- Een bewonerscommissie vaardigt in principe één van haar leden – of een vertegenwoordiger namens meerdere bewonerscommissies – af in het algemeen bestuur van de lokale huurdersorganisatie De Koepel, SHS of VBBM. Dit bevordert een brede vertegenwoordiging van de lokale huurdersorganisaties.

* en eventuele kopers als het een gemengd complex (huur-koop) is.

2.2 Aantal leden en afvaardiging

Een bewonerscommissie bestaat uit ten minste drie leden, die alle drie op verschillende adressen wonen. Als dit niet het geval is dan gaat het om Contactpersonen, zie ook 1.3..

De afvaardiging van een bewonerscommissie naar een overleg met Maasdelta bestaat ten hoogste uit zes personen. Deze afvaardiging wordt in onderling overleg bepaald. Dit betekent dat – naast een vaste afvaardiging van bijvoorbeeld de voorzitter en de secretaris – 'specialisten' kunnen worden afgevaardigd, als een specifiek onderwerp op de agenda staat.

2.3 Werving van leden voor de bewonerscommissie

Wanneer er in een buurt of woongebouw nog geen bewonerscommissie is, of wanneer het aantal leden van een bewonerscommissie onder het aantal van drie terechtkomt, kan een wervingsactie worden gestart voor (nieuwe) commissieleden. Initiatiefnemers kunnen dit zelf doen of in samenwerking met Maasdelta of de lokale huurdersorganisatie. De kandidaten die zich aanmelden, worden in een brief van Maasdelta aan alle bewoners bekend gemaakt. Als hier geen bezwaren tegen binnenkomen, dan volgt een brief waarin gemeld wordt dat deze nieuwe bewonerscommissieleden zijn aangesteld.

Maasdelta verwacht van bewonerscommissieleden dat ze een voorbeeldfunctie vervullen. Dit betekent dat ze de regels uit de huurovereenkomst (o.a. huurbetaling, overlast) doorgaans naleven. Wanneer een (kandidaat)-bewonerscommissielid zich bij voortduring niet aan de regels uit de huurovereenkomst houdt, heeft Maasdelta het recht deze als bewonerscommissielid te weigeren.

Maasdelta en de huurdersorganisaties bevorderen gezamenlijk de opbouw en eventueel de totstandkoming van bewonerscommissies op complexniveau.

2.4 Functieverdeling bewonerscommissie

Een bewonerscommissie kent in ieder geval de volgende functies:

- *Voorzitter*: zit interne vergaderingen van de bewonerscommissie voor en fungeert als woordvoerder in overleggen met Maasdelta;
- *Secretaris*: beheert de ingekomen en uitgegane stukken van de bewonerscommissie;
- *Penningmeester*: stelt de begroting op, maakt de afrekening van het afgelopen jaar, beheert de financiën en overlegt hierover zo nodig met de penningmeester van De Koepel, SHS of VBBM.

Bovengenoemde taakomschrijving is zeer beknopt en kan door iedere bewonerscommissie anders worden ingevuld. Meerdere functies kunnen in één persoon verenigd zijn. De verdeling van functies wordt door leden van de bewonerscommissie na oprichting van de commissie in onderling overleg bepaald en direct aan Maasdelta kenbaar gemaakt. Zodra een wijziging in de functieverdeling plaatsvindt, geeft de bewonerscommissie dit door aan Maasdelta.

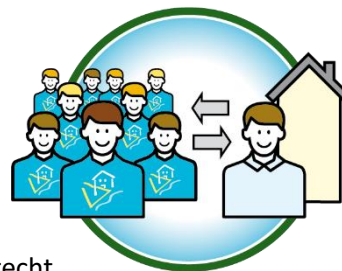
2.5 Vertegenwoordiging bewonerscommissies in de lokale huurdersorganisatie

Een bewonerscommissie wordt in principe door één van haar leden – of door een vertegenwoordiger namens meerdere bewonerscommissies – vertegenwoordigd in het algemeen bestuur van de lokale huurdersorganisatie De Koepel, SHS of VBBM.

3 Overleg met de Maasdelta Groep

3.1 Hoe vaak overleg?

Tenminste één keer per jaar vindt overleg plaats tussen een bewonerscommissie en Maasdelta, tenzij beide partijen iets anders afspreken. Verder vindt overleg plaats als één van beide partijen daarom schriftelijk – voorzien van onderwerp, reden en toelichting – verzoekt. Maasdelta heeft het recht een verzoek tot overleg af te wijzen, als het onderwerp schriftelijk of telefonisch kan worden afgehandeld. Maasdelta geeft er – op basis van praktijkervaring – de voorkeur aan om twee keer per jaar een vergadering te houden. Daarnaast is er contact met de huuradministratie over de afrekening van de servicekosten. Ook komt het planmatig onderhoud aan de orde in de overleggen.



3.2 Contact en terugkoppeling

Een bewonerscommissie onderhoudt nauw contact met Maasdelta en de lokale huurdersorganisatie. Iedere bewonerscommissie stelt één contactpersoon aan die het contact onderhoudt met Maasdelta. Omgekeerd is het aanspreekpunt bij Maasdelta voor een bewonerscommissie de participatiemedewerker van Maasdelta. Participatiemedewerker en bewonerscommissie bellen elkaar regelmatig, om een goed contact te onderhouden. Maar de communicatie tussen bewonerscommissies en Maasdelta vindt zo veel mogelijk schriftelijk plaats, bij voorkeur per e-mail.

Communicatie dient te worden bevestigd. Na het sturen van een e-mail of een brief moet de ontvangende partij binnen drie werkdagen een ontvangstbevestiging sturen, tenzij onvoorziene omstandigheden dat beletten. Een inhoudelijk antwoord op het bericht moet binnen tien werkdagen na ontvangst van de ontvangstbevestiging gegeven zijn. Wanneer niet aan deze termijn voldaan kan worden, moet dit de andere partij – met een duidelijke opgaaf van redenen – schriftelijk worden gemeld. In dit schrijven zal een nieuwe termijn worden opgenomen.

Het is belangrijk dat er sprake is van een goede terugkoppeling naar alle betrokkenen. Zo informeren bewonerscommissies hun achterban, Maasdelta en de huurdersorganisatie. Omgekeerd houden Maasdelta en de huurdersorganisatie elkaar en de bewonerscommissies op de hoogte.

3.3 Hoe wordt de agenda opgesteld?

De participatiemedewerker van Maasdelta maakt de concept-agenda en stuurt deze twee weken voor de vergadering aan de bewonerscommissie. De bewonerscommissie kan tot maximaal een week voor het overleg aanvullende agendapunten indienen. Als tijdens de vergadering – bij agendapunt ‘vaststellen agenda’ – blijkt dat er nog extra agendapunten zijn, worden die aan het einde van de vergadering besproken bij ‘Wat verder ter tafel komt’.

3.4 Wie zijn er zoal aanwezig op de vergadering?

De bewonerscommissie wordt in het overleg vertegenwoordigd door de daarvoor gekozen leden. Die kunnen zich laten bijstaan door één of meer huurders, vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie of andere adviseurs.

Het voorzitterschap van de vergadering wordt vervuld door de participatiemedewerker van Maasdelta. Desgewenst kan de participatiemedewerker zich laten bijstaan door andere medewerkers van Maasdelta of adviseurs.

Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen door wie ze zich willen laten bijstaan.

3.5 Welke onderwerpen?

Over onderwerpen die van belang zijn voor meer dan één, of alle, bewonerscommissies, kan Maasdelta in overleg met de huurdersorganisatie treden. Maasdelta voert overleg met bewonerscommissies over onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders in het betreffende complex van belang zijn. Het gaat hierbij in elk geval om:

- Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
- Herstructurering en leefbaarheid voor de buurten waar de bewonerscommissie actief is;
- Overeenkomsten voor servicekosten en het beheer van woningen en woongebouwen.

In bijlage 2 is per onderwerp aangegeven welk recht bewonerscommissies en huurdersorganisaties hebben.

3.6 Notulen en actiepunten

De participatiemedewerker van Maasdelta verzorgt de notulen. De participatiemedewerker stuurt de conceptnotulen, bij voorkeur binnen drie weken nadat het overleg heeft plaatsgehad, aan de voorzitter van de bewonerscommissie. Deze geeft zo snel mogelijk een reactie op de conceptnotulen. De eventueel aangepaste notulen worden binnen drie weken daarna aan de betrokkenen verspreid. De participatiemedewerker zorgt voor verspreiding aan de betrokken Maasdelta-medewerkers.

Bij het verslag wordt een actiepuntenlijst gevoegd, met daaraan gekoppeld afhandelingstermijnen. Deze afhandelingstermijnen zijn tijdens de vergadering vastgesteld. In het geval dat een actiepunt niet binnen de daarvoor gestelde termijn kan worden afgehandeld, geeft de procesverantwoordelijke dit door aan de contactpersoon van de bewonerscommissie. De participatiemedewerker wordt ook geïnformeerd. De procesverantwoordelijke meldt dan ook de stand van zaken met betrekking tot het actiepunt. En geeft de verwachte termijn aan waarbinnen het actiepunt alsnog afgehandeld zal worden.

3.7 Communicatie

Een bewonerscommissie beslist zelf op welke wijze er gecommuniceerd wordt met de huurders die ze vertegenwoordigt. Hierbij is het belangrijk dat contactgegevens van de bewonerscommissieleden bekend zijn bij de huurders, zodat ze contact kunnen opnemen met leden van de bewonerscommissie. Let op: vanwege de AVG moet de bewonerscommissie hier zelf actie op ondernemen. Wel kan Maasdelta voor de bewonerscommissie nieuwsbrieven versturen naar de bewoners, maar Maasdelta verstrekt geen naam- en adresgegevens aan de bewonerscommissies.

3.8 Rol van bewonerscommissies in 'gemengde' complexen met VvE

- *De VvE*

Sommige woongebouwen bij Maasdelta zijn 'gemengd', het gebouw bestaat dan uit koop- en huurwoningen. In die situatie deelt Maasdelta het eigenaarschap in de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE neemt besluiten over investeringen, voert het beheer over de gemeenschappelijke delen van het gebouw en ziet erop toe dat elke eigenaar en gebruiker de regels naleeft.

- *De VvE-consulent van Maasdelta*

Maasdelta heeft een VvE-consulent die Maasdelta vertegenwoordigt in de VvE en in enkele gevallen in het VvE-bestuur zitting heeft. De VvE-consulent onderhoudt de communicatie tussen de VvE en Maasdelta, evenals met de bewonerscommissie van de huurders.

- *Waarborgen belangen en rechten van huurders*

Maasdelta zal altijd proberen de belangen van de huurders zo goed mogelijk mee te laten wegen bij de besluitvorming in de VvE. Ze zal dan ook zorgen voor de waarborging van de rechten van de huurders, zoals dat in de paragraaf hieronder beschreven is. Waar dit van toepassing is zal de VvE-consulent om advies vragen van de bewonerscommissie, bijvoorbeeld bij een aanpassing van het Huishoudelijk reglement van de

VvE. In andere situaties (bv. wijziging in servicekosten) moet 70% van de individuele huurders akkoord gaan met een wijziging.

- *Samenwerking VvE en bewonerscommissie*

In sommige VvE-complexen is er een samenwerking tussen de VvE en de bewonerscommissie afgesproken. Dit is niet wettelijk geregeld. Maar goede communicatie en samenwerking tussen de verschillende belanghebbenden is de basis voor prettig wonen in een (gemengd) wooncomplex. Voorbeelden hiervan zijn: bij veel VvE's zijn de bewonerscommissie welkom om mee te luisteren bij de Algemene Ledenvergadering. Ook gebeurt het dat een huurder (eventueel niet van een bewonerscommissie) lid is van de Technische Commissie van de VvE.

Let wel: omdat er geen wettelijke basis is voor de samenwerking tussen VvE's en de bewonerscommissie, is het de VvE die bepaalt in hoeverre ze wil samenwerken met de bewonerscommissie. Als een VvE dit niet wil, kan dat om diverse redenen begrijpelijk zijn.

3.9 Rechten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies

De rechten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn vastgelegd in de Woningwet en de Overlegwet.

Overlegwet

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben volgens de Overlegwet recht op informatie, overleg en advies over de onderwerpen die voor hen rechtstreeks van belang zijn. In bijlage 1 is dit uitgebreid beschreven en in bijlage 2 zijn de onderwerpen benoemd met het niveau van overleg en advisering.

Kort samengevat gaat het om het volgende:

- Als Maasdelta wijzigingen in beheer of beleid wil doorvoeren over onderwerpen die de huurders aangaan, dan informeert ze de huurdersorganisaties (overkoepelend) en bewonerscommissies (over het wooncomplex) hierover.
- Ook hebben de huurdersorganisaties en de bewonerscommissie recht op overleg hierover.
- Ze kunnen binnen zes weken schriftelijk advies uitbrengen. Als de verhuurder het advies niet wil volgen, moet hij dit binnen twee weken gemotiveerd en schriftelijk laten weten (gekwalificeerd adviesrecht). Maasdelta voert de werkzaamheden uit op zijn vroegst drie werkdagen nadat de huurdersorganisatie of bewonerscommissie de schriftelijke motivatie van Maasdelta heeft ontvangen.
- Ook hebben de huurdersorganisatie en bewonerscommissie een agenderingsrecht, ze kunnen dus onderwerpen aandragen voor het overleg met Maasdelta.
- Het instemmingsrecht vanuit de Overlegwet is voorbehouden aan de huurdersorganisatie bij wijziging in het servicekostenbeleid. De bewonerscommissies hebben geen instemmingsrecht.
- De huurdersorganisatie heeft ook de bevoegdheid als volwaardig partner mee te praten bij het opstellen van de prestatieafspraken, samen met de gemeente en corporatie.

Woningwet

Vanuit de Woningwet hebben huurdersorganisaties de volgende rechten:

- Ze mogen hun 'zienswijze' geven bij verkoop van huurwoningen;
- Ze kunnen een 'bindende' voordracht doen voor minstens een derde van de Raad van Toezicht van een corporatie;
- Bij fusies tussen corporaties mogen ze hun zienswijze (instemming/zwaarwegend advies) geven richting de Minister;
- Ze zijn sinds 1 juli 2015 volwaardig (overleg)partner bij het maken van lokale 'prestatieafspraken' op het gebied van wonen. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties moeten die afspraken samen maken.

70%-regeling – individuele huurders

Bij onderwerpen als renovatie (met huurverhoging) hebben de huurdersorganisatie en bewonerscommissies adviesrecht. Voor de individuele huurders geldt de 70%-regeling.

Het Burgerlijk Wetboek (7:220 lid 2 BW) schrijft voor dat de huurder bij een 'renovatie' een redelijk voorstel moet ontvangen. Als ten minste 70 procent van de huurders binnen een 'bouwkundige eenheid' van minimaal tien woningen vrijwillig instemt met het renovatievoorstel dan wordt geacht dat het voorstel redelijk is. Vindt een huurder ondanks die meerderheid dat het voorstel in zijn geval toch niet redelijk is, dan ligt het initiatief bij hem om binnen acht weken de rechter te vragen een oordeel te geven over de redelijkheid van het voorstel. Stapt de huurder niet of niet tijdig naar de rechter dan wordt ervan uitgegaan dat hij alsnog heeft ingestemd met het voorstel. De huurder is dan verplicht zijn medewerking te verlenen.

4 Faciliteiten voor bewonerscommissies

Bewonerscommissies kunnen een beroep doen op faciliteiten van Maasdelta.



4.1 Waar vergaderen?

Vergaderingen van de bewonerscommissie met Maasdelta vinden plaats in een vergaderzaal bij Maasdelta, via een digitaal overleg of op een andere geschikte locatie.

Interne vergaderingen van de bewonerscommissie kunnen plaatsvinden:

- bij één van de bewoners thuis;
- in de ontmoetingsruimte van een complex, indien aanwezig;
- in een externe ruimte; indien hier kosten boven een vastgesteld bedrag mee gemoeid zijn, wordt hierover vooraf overleg gevoerd met Maasdelta en de huurderorganisatie.

4.2 Digitale verzending

Bewonerscommissies kunnen na overleg met de participatiemedewerker stukken bij Maasdelta digitaal aanleveren met het verzoek deze digitaal te versturen. Maasdelta verzorgt geen printwerk voor de bewonerscommissies.

4.3 Financiële regeling – budget bewonerscommissie

Maasdelta stelt aan de Huurdersorganisatie een budget beschikbaar, waaruit de kosten voor het functioneren van de bewonerscommissies kunnen worden vergoed. De Huurdersorganisatie verstrekt aan iedere bewonerscommissie een bedrag van maximaal € 350,- per jaar (prijspeil 2022) beschikbaar. In de praktijk is gebleken, dat de uitgaven per commissie sterk verschillen en vaak lager uitvallen.

Na afloop van het jaar verstrekt de bewonerscommissie aan de huurdersorganisatie een overzicht van de gemaakte kosten. De huurdersorganisatie beoordeelt de afrekening op juistheid en rekt af met de commissie. Het verschil zal dan worden aangevuld tot € 350,- voor het nieuwe jaar; in Maassluis wijkt dit af: het saldo - als dit lager is dan het basisbedrag van € 250 (prijspeil 2022) – wordt aangevuld met het basisbedrag (zie ook het Huishoudelijk Reglement van de VBBM).

Mochten er in de loop van een jaar onverwachte extra kosten moeten worden gemaakt, dan kunnen die, na overleg en onder bepaalde voorwaarden en goedkeuring van Maasdelta, bij de huurdersorganisatie worden gedeclareerd.

Kosten die onder de onkostenvergoeding vallen, betreffen onder meer papier (bijvoorbeeld voor nieuwsbrieven), cartridges en telefoonkosten (telefoonkosten boven € 10 bij voorkeur op basis van specificatie via rekeningen). Een en ander is ook vermeld in bijlage 3, de Leidraad vergoedingen bewonerscommissies. Bij twijfel: neem contact op met de huurdersorganisatie.

4.4 Vergoedingen Leefbaarheidsactiviteiten

Als bewoners of een bewonerscommissie activiteiten in het kader van leefbaarheid willen organiseren, kunnen de kosten niet worden gedeclareerd via het reguliere budget van de bewonerscommissie. Hiervoor kan wel een beroep worden gedaan op het leefbaarheidsbudget van Maasdelta.

Het gaat dan om activiteiten voor en door bewoners die als doel hebben de onderlinge saamhorigheid te versterken en daarmee de leefbaarheid te bevorderen, zie ook de beslisboom Leefbaarheid (bijlage 5).

Bewoners kunnen bij Maasdelta een verzoek indienen voor een bijdrage. Hiertoe moeten ze vooraf een plan indienen met daarin een omschrijving van doel, activiteiten, benodigd budget, bijdrage bewoners. In bijlage 4 is hiervoor een formulier opgenomen. In Maassluis kunnen de bewonerscommissies een projectsubsidie verkrijgen via de VBBM (zie ook het Huishoudelijk Reglement van de VBBM).

- Bijdrage gemeente

De gemeente draagt ook vaak bij aan activiteiten van en voor bewoners. Vaak is dat in natura. De contactpersonen van de gemeente kunnen hierover uitleg geven.

5 Klachten- en geschillenregeling

Maasdelta vindt het belangrijk dat een bewonerscommissie goed kan functioneren. Daar hoort ook bij dat onze medewerkers u naar tevredenheid te woord staan en bij problemen met u meedenken bij het vinden van een oplossing. Desondanks kan het zijn dat we uw verwachtingen niet waar maken. Wanneer dat zo is en het probleem is ook met de manager Verhuur besproken, dan kan een externe partij daarvoor worden benaderd

Betreft het geschil een onderwerp uit de Overlegwet, dan kunnen partijen het geschil voorleggen aan de Huurcommissie. Dit is wettelijk geregeld. De procedure voor de Huurcommissie staat vermeld op de website: www.huurcommissie.nl/onderwerpen/wohv-geschillen.

Onderwerpen die niet bij de Huurcommissie worden behandeld, kunnen worden voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie. De Geschillenadviescommissie behandelt geschillen voor huurders van tien woningcorporaties in de regio Rotterdam. Hoe dit in zijn werk gaat, kunt u lezen op de website www.geschillenadvies.com.

Een verzoek om een uitspraak in een geschil heeft een opschortende werking.

Bijlage 1: Rechten en plichten uit de Overlegwet

Rechten en plichten die gelden bij het overleg tussen Maasdelta, de huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn vastgelegd in de Overlegwet. Hieronder wordt dit toegelicht. In bijlage 2 wordt per beleidsonderwerp genoemd welk niveau van recht geldt.

1.1. Informatierecht

- a. Maasdelta verstrekt alle benodigde informatie aan de huurdersorganisaties en de bewonerscommissies voor zover die stukken ter beschikking worden gesteld met de bedoeling ze in enig overleg te bespreken.
- b. De bespreking van de stukken wordt op zodanig tijdstip geagendeerd dat invloed van de huurdersorganisaties of de bewonerscommissies op de vaststelling van de stukken mogelijk is.
- c. De informatieverplichting van Maasdelta ten opzichte van de huurdersorganisaties omvat in elk geval de onderwerpen waarover de huurdersorganisaties advies kunnen geven, of een instemmingsrecht heeft. De onderwerpen die het hier betreft zijn opgenomen in de bijlage. Maasdelta kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang van Maasdelta zich daartegen verzet.
- d. Maasdelta informeert de huurdersorganisaties en/of de bewonerscommissie over haar voornemens tot wijziging van beleid van onderwerpen uit bijlage 1. Maasdelta geeft hierbij aan wat de beweegredenen zijn en welke gevolgen voor huurders hieraan verbonden zijn.

1.2. Initiatief- en Overlegrecht

De huurdersorganisaties en bewonerscommissie(s) hebben de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met Maasdelta en waar ze advies over willen uitbrengen.

1.3. Adviesrecht

- a. De huurdersorganisaties kunnen Maasdelta te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van beheer en beleid van Maasdelta, die ze van belang achten.
- b. De afzonderlijke bewonerscommissies kunnen Maasdelta te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren over de onderwerpen van beheer en beleid van Maasdelta, die betrekking hebben op de huurders in het complex of cluster van woningen dat ze vertegenwoordigen en die ze van belang achten.
- c. Maasdelta informeert de huurdersorganisaties en de betreffende bewonerscommissie uit eigen beweging over voornemens tot wijziging van beleid over onderwerpen in bijlage 1 van deze overeenkomst en vraagt de huurdersorganisaties om advies.
- d. Maasdelta geeft daarbij aan wat de beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen die hebben voor de huurders.
- e. Partijen stellen elkaar in de gelegenheid samen in overleg te gaan over het beleid, de informatie of het advies.
- f. De periode voor overleg en advies bedraagt maximaal zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door Maasdelta is verzonden.
- g. De huurdersorganisaties reageren binnen een periode van zes weken (of andere afgesproken periode) met een schriftelijk (digitaal) advies of heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen.
- h. Als de huurdersorganisaties binnen de afgesproken periode geen advies heeft gegeven, mag Maasdelta ervan uitgaan dat huurdersorganisaties instemmen met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

- i. Wanneer Maasdelta het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat ze dit de huurdersorganisaties en/of de bewonerscommissie binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd weten.
- j. Wanneer Maasdelta niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, zal Maasdelta het advies overnemen. Indien Maasdelta door onvoorziene omstandigheden niet binnen de gestelde termijn kan reageren dan dient ze dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te melden aan de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissie.
- k. Maasdelta voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat de huurdersorganisaties en/of de bewonerscommissie de reactie van Maasdelta heeft ontvangen.
- l. Van de termijnen in dit artikel kan slechts afgeweken worden wanneer Maasdelta en de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissie hierover overeenstemming bereiken.
- m. De huurdersorganisaties kunnen hun advies en de reactie daarop van Maasdelta naar de door haar voorgedragen leden van het toezichthoudend orgaan van Maasdelta sturen.

1.4. Instemmingsrecht

- a. Voor het onderwerp servicekosten is instemmingsrecht van toepassing, zie bijlage 1. Maasdelta zal hierover geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, voordat ze daarover met de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissie overeenstemming heeft bereikt.
- b. Maasdelta neemt het initiatief voor het overleg met de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissie voor het bereiken van de overeenstemming.
- c. Het beleid inzake de vaststelling van servicekosten heeft betrekking op aanpassingen in het servicekostenbeleid en aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van Maasdelta.
- d. Indien bedoelde overeenstemming niet wordt bereikt, is er sprake van een geschil.

Bijlage 2: Onderwerpen voor informatie, overleg, advies en instemming

Bevoegdheden bij wijziging van beleid (versie mei 2022)

Volgens Overlegwet, Woningwet, Burgerlijk Wetboek (* = 70% akkoord individuele huurders):

1 = Adviesrecht

2 = Instemmingsrecht

3 = Voordrachtrecht

4 = Informatierecht

	Huurders-organisaties	BC's
A Algemeen		
1 Ondernemingsplan	1	
2 Strategisch voorraadbeleid	1	
3 Assetmanagement beleid	1	
4 Samenwerking of fusie met andere verhuurders	2 (zienswijze)	
5 Voordracht huurdersvertegenwoordiging RvC	3	
B Onderhoud en verbetering woningen		
1 Beleid (groot)onderhoud en woningverbetering inclusief duurzaamheid eerstvolgende jaar	1	
2 Meerjarenplan (groot)onderhoud en woningverbetering inclusief duurzaamheid	1	
3 Planontwikkeling, uitvoering groot onderhoud, woningverbetering (inclusief duurzaamheid) en onderhoudsprogramma per complex (eerstvolgend jaar en meerderjarig)	1 (bij geen BC)	1
4 Procedures m.b.t. melding, afhandeling en controle onderhoudsklachten	1	
C Verhuur van woonegelegenheden en woonruimteverdeling		
1 Woonruimteverdelingsbeleid (voor zover apart bestaat van regionaal woonruimteverdelingsbeleid)	1	
2 Verhuurbeleid	1	
3 Huurovereenkomst en algemene voorwaarden (als die wijzigen)	1	
4 Procedure m.b.t. het aangaan en beëindigen van de huurovereenkomst	1	
D Sloop met (vervangende) nieuwbouw, herstructurering		
1 Beleid sloop, renovatie, nieuwbouw en herstructurering	1	
2 Plan sloop, renovatie, nieuwbouw en herstructurering op complexniveau	1 (bij geen BC)	1
3 Sociaal statuut/	1	
4 Plan per complex	1 (bij geen BC)	1
5 Sloopreglement	1	
E Aankoop, verkoop en bezwaren van woningen		
1 Algemeen beleid, uitgangspunten, procedure en voorwaarden	1	
2 Verkoopplan en procedure op complexniveau	1 (bij geen BC)	1
F Huurprijzenbeleid		
1 Huurprijzenbeleid algemeen (wijze van differentiatie, streefhuren, bij mutatie)	1	
2 Huurprijzenbeleid eerstvolgende jaar (percentage, differentiatie, etc.)	1	
3 Huurprijzenbeleid per complex		4
4 Huurverhoging bij woningverbetering per complex (min. 70% individuele huurders akkoord*)		1

G Servicepakket en servicekosten		
1 Beleid ten aanzien van servicekosten	2	
2 Vaststelling servicepakket en –kosten op complexniveau	1	1
3 Wijziging servicepakket en –kosten op complexniveau (min. 70% individuele huurders akkoord*)	1	1
4 Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van servicepakket	1	1
H Mutatiebeleid		
1 Wijze van oplevering woning (opleveringsprotocol)	1	
2 Procedure bij verhuizing	1	
3 Beleid aanpassen woning door huurder (ZAV-beleid)	1	
I Leefbaarheid en woonomgeving		
1 Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	1	
2 Leefbaarheid, onderhoud en verbetering omgeving op wijk- en buurtniveau	1 (bij geen BC)	1
3 Dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		1
4 Het beleid ten aanzien van woonoverlast en beleid achter de voordeur	1	
J Wonen en zorg		
1 Algemeen beleid wonen en zorg, alsmede sub onderwerpen zoals verzorgd wonen/geschikt wonen	1	
2 PvE nieuwbouwcomplex voor senioren / zorgbehoevenden	1 (bij geen BC)	1
3 Aanpassen en opplussen complex voor senioren / zorgbehoevenden	1 (bij geen BC)	1
4 Extra dienstverlening per complex zoals persoonsalarmering, maaltijden e.d., maar ook aanpassingen in de woning per complex		1
K Participatiebeleid		
1 Vaststelling samenwerkingsdocument/Leidraad HO en Leidraad BC's	2	
2 Voorlichting – informatieverstrekking aan bewoners algemeen	1	
3 Informatieverstrekking aan bewoners per complex	1 (bij geen BC)	1
L Geschillenadviescommissie		
1 Uitspraken van de Geschillenadviescommissie waar Maasdelta is aangesloten	4	
M Overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde		
1 Keuze, evaluatie en wijziging beheerder	1	
2 Beheerovereenkomst	1	
N Extra onderwerpen n.a.v. de Woningwet Er geldt wel bv. adviesrecht (zienswijze) of instemmingsrecht, maar niet conform de Overlegwet.		
1 Prestatieafspraken (artikel 44, Woningwet)	2	
2 Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet)	1	
3 Huurdersraadpleging (artikel 21 ^e , Woningwet)	1	
4 Zienswijze scheidingsplan DAEB/niet-DAEB (artikel 49 en 50, Woningwet)	1	
5 Visitatie: inbreng huurdersorganisatie (artikel 53a, Woningwet)	1	
6 Recht op transparantie/informatie inzake financiën van Maasdelta	4	

Bijlage 3: Leidraad vergoedingen Bewonerscommissies

De Leidraad vergoedingen Bewonerscommissies is een aanvulling op de bestaande Leidraad Bewonerscommissies en moet gelezen worden als globale richtlijn voor het verstrekken van gelden aan bewonerscommissies.

- Enkel kosten voor het uitoefenen van BC-activiteiten worden vergoed. Kosten van recreatieactiviteiten worden niet vergoed.
- Gedeclareerde bedragen moeten verantwoord worden d.m.v. bonnen, dan wel uitdraaien van kostenspecificaties. Bij voorkeur digitaal.
- Telefoonkosten hoeven tot € 10,00 per jaar niet gespecificeerd te worden, daarboven zoals bovenstaand.
- Uitzonderingen op bovenstaande telefoonkosten zullen op redelijkheid worden beoordeeld.
- Kopieerkosten van derden worden niet vergoed. Voor het versturen van nieuwsbrieven kunnen BC's zich wenden tot Maasdelta (zie 4.2). (BC's in Maassluis kunnen voor kopieerwerk terecht bij VBBM of gemeente Maassluis).
- Kosten voor vergaderruimte kunnen niet worden vergoed, tenzij er geen eigen vergaderruimte aanwezig is. De kosten moeten dan door Maasdelta worden goedgekeurd. Kosten voor koffie en thee kunnen worden gedeclareerd.
- Na afrekening (kasboekspecificatie) van het afgelopen boekjaar wordt het voorschotbudget aangevuld tot €350,-. In Maassluis zie punt 4.3.
- Parkeerkosten worden enkel op vertoon van de bon vergoed. Dit geldt alleen voor cursussen of vergaderingen.
- Reiskosten worden niet vergoed. Uitgezonderd voor cursus of bijeenkomst van de Woonbond, dit moet wel bij de huurdersorganisatie worden aangevraagd.
- Persoonlijke presentjes worden niet vergoed (bloemen, verjaardagen, kerstartikelen, etentjes, etc.)
- Over uitzonderingen op bovenstaande wordt geadviseerd eerst contact op te nemen met de penningmeester van de huurdersorganisatie.
- Bij het afrekenen van het lopende boekjaar en indienen van een begroting moeten contactgegevens en bankgegevens duidelijk worden vermeld.
- De begroting voor het nieuwe jaar moet voor 31 december bij de huurdersorganisatie binnen zijn.
- De afrekening over het afgelopen jaar moet voor 1 maart bij de huurdersorganisatie binnen zijn.
- Voor activiteiten in het kader van leefbaarheid kan een beroep worden gedaan op het Leefbaarheidsbudget van Maasdelta. In Maassluis via de VBBM, zie 4.4.

Bijlage 4: Aanvraagformulier voor bijdrage uit Leefbaarheidsbudget Maasdelta

(zie ook 4.4).

Wij doen deze aanvraag namens:	
Bewonerscommissie:	
Anders, nl.:	
Wij zijn (minimaal 2 personen)	
Naam (contactpersoon)	
Adres	Straat: huisnr.
Telefoon	Vast: mobiel:
Email	
Naam 2	
Adres	Straat: huisnr.
Telefoon	Vast: mobiel:
Email	
Naam 3	
Adres	Straat: huisnr.
Telefoon	Vast: mobiel:
Email	
Naam 4	
Adres	Straat: huisnr.
Telefoon	Vast: mobiel:
Email	

Wij willen het volgende organiseren:

--

De activiteiten hebben het volgende doel:

--

Specificatie van de kosten:

--

Wat is de bijdrage van de bewoners aan dit project (werkzaamheden, financieel)?

--

Overig:

--

--

Bijlage 5: Beslisboom Leefbaarheid (versie 1-1-2022)

Bij leefbaarheid / complexgericht omgevingsbeheer gaat het om de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de bewoners aan worden gesteld c.q. door de bewoners wordt ervaren & gewaardeerd.

